

COMMUNE D'ORTAFFA



REGLEMENT



SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	4
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	9
Zone UA	10
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	10
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	12
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
Zone UB	21
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	21
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	23
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	30
Zone UC	32
SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	32
SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	34
SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
ZONE UD	42
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	43
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	47
ZONE UH	49
SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	50
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	57
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	58
Zone 1AU1	59
SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	61
SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	67
Zone 1AU2	69
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS	69



SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	70
SECTION 3 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	71
Zone 2AU	72
SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	72
SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS	73
SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	74
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	76
Zone A.....	77
SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	77
SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.....	79
SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	82
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N).....	83
ZONE N	84
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	85
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS	87
SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL.....	90



TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES



Ce règlement est établi conformément au Code de l'Urbanisme, fixant le contenu du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune d'ORTAFFA.

ARTICLE 2 - PORTEE RELATIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3-1 ; R.111-5 à R.111-13 ; R.111-14-1 ; 8.111-16 à R.111-20 ; R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.
2. Demeurent applicables les dispositions des articles L.110 ; L.111-1-1 ; L.111-9 ; L.111-10 ; L.121-10 ; L.421-4 ; L.421-5 ; R.111-2 ; R.111-3 ; R.111-3-2 ; R.111-4 ; R.111-14-2 ; R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières et reportées sur un document annexé.
4. D'autres indications figurent sur les plans de zonage du Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme. Il s'agit du périmètre de Droit de Préemption Urbain.
5. Le territoire communal est concerné par les lois d'aménagement et d'urbanisme suivantes :
 - Loi du 04 février 1995, d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.
 - Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) du 13 juillet 1991, relative à la diversité de l'habitat.
 - Loi paysage du 8 janvier 1993, relative à la protection et la mise en valeur des paysages.
 - Loi du 31 décembre 1992, relative à la protection contre le bruit.
 - Loi du 13 décembre 2000, de solidarité et renouvellement urbains.
 - Loi du 2 juillet 2003, d'urbanisme et habitat.
 - Loi du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement.
6. Lois relatives à la préservation des risques naturels et la protection de l'environnement :
 - Loi sur les risques naturels du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile et la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.
 - Arrêté Préfectoral du 7 mars 1977 portant règlement de police des cours d'eau non domaniaux dans le Département des Pyrénées-Orientales.
 - Loi du 2 janvier 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement.
 - Loi sur l'eau du 3 janvier 1992.
7. Lois portant réglementation du patrimoine archéologique :
 - Loi du 27 septembre 1941 faisant obligation de signaler toute découverte archéologique.



- Loi du 15 juillet 1980 aggravant la pénalité en cas de destruction des éléments du patrimoine archéologique.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbanisées (U), en zone à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) :

1. **Les zones urbanisées (U)** sont définies à l'article R.123-5 du Code de l'Urbanisme et correspondent aux secteurs déjà urbanisés de la commune ou aux secteurs qui ne sont pas encore urbanisés, mais qui disposent des équipements publics suffisants pour admettre des constructions. Les zones urbanisées sont divisées en zones et en secteurs :
 - a) la **zone UA** (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice UA), correspond à la partie dense agglomérée dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales, édifiées de manière générale en ordre continu. Elle délimite le centre historique d'Ortaffa.
 - b) la **zone UB** (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice UB), zone d'habitat à caractère essentiellement résidentielle, comprend :
 - - Le sous-secteur UBa, présentant des particularités quant à l'implantation des constructions et la hauteur des constructions qui sont différentes du reste de la zone UB ;
 - - Le sous-secteur UBb dans lequel est interdit toute construction à usage d'habitation, ne sont autorisées uniquement les constructions de confort de l'habitation (piscines, etc...).
 - c) la **zone UC** (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice UC), zone d'habitat à caractère essentiellement résidentielle, comprend :
 - - Le sous-secteur UCa, correspondant à des secteurs urbanisés présentant des dispositions différentes du reste de la zone UC ;
 - - Le sous-secteur UCb dans lequel sont implantées des constructions existantes et où les capacités de constructions de la zone ne permettent pas d'extension supplémentaire à vocation d'habitat eut égard aux réseaux existants. Toutes nouvelles constructions sont interdites sauf amélioration ou reconstruction à l'identique des constructions existantes. L'extension mesurée des bâtiments existants est tolérée sous réserve qu'il n'y est pas de création de nouveaux logements, ni construction nouvelle.
 - d) la **zone UD** (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice UD), zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées.
 - e) la **zone UH** (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice UH), zone correspondant à des hameaux historiques existants sur la commune. Aucun équipement public n'est présent sur ces secteurs qui ne sont pas desservis par les réseaux collectifs d'adduction en eau potable, ni d'assainissement des eaux usées, et qui n'ont pas vocation à l'être. Les extensions de ces hameaux ne sont pas permises en dehors des limites prévues par le présent règlement.



2. **Les zones à urbaniser (AU)** sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (article R.123-6 du Code de l'Urbanisme). Les zones à urbaniser sont divisées en zones et en secteurs :

- a) *La zone 1AU1 (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice 1AU1) immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants. L'urbanisation des zones 1AU1 est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de chaque zone 1AU1 et devant respecter des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU. La zone 1AU1 comprend :*
 - *1AU1a dédié à l'implantation d'activités commerciales et de services de proximité.*
- b) *La zone 1AU2 (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice 1AU2) immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation liée à l'accueil des personnes âgées et pour lesquelles les réseaux ne sont pas suffisants ou totalement existants. Son urbanisation est conditionnée par une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre de chaque zone 1AU2 et devant respecter des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.*
- c) *La zone 2AU (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice 2AU) destinée à être urbanisée à moyen et long terme, à vocation essentielle d'habitat, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone. Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre.*

3. **Les zones agricoles (A)** sont définies à l'article R.123-7 du Code de l'Urbanisme et correspondent à des secteurs exploités ou présentant un potentiel pour l'agriculture et dotés d'un réel intérêt en ce sens.

La zone A (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice A) comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend :

- *Le sous-secteur Ae où la hauteur des arbres est limitée à 2 mètres.*

4. **Les zones naturelles (N)**, définies par l'article R.123-8, regroupe les espaces naturels par opposition aux espaces agricoles, qu'il convient de préserver en raison de la qualité des sites, des paysages, des espaces fédérateurs et composantes naturelles ou patrimoniales du territoire ortaffanenc.

La zone N (repérée aux plans de zonage réglementaire par l'indice N) correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Elle comprend :

- *Le sous-secteur Na correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration ;*



- *Le sous-secteur Nb accueillant un espace de centralité à vocation de loisirs, ludique, paysagère... ;*
- *Le sous-secteur Nc correspondant à la décharge communale d'ordures ménagères ;*
- *Un sous-secteur Nd correspondant à une zone « tampon » non aménageable ;*
- *Le sous-secteur Ne correspondant à un secteur où est permis l'implantation de panneaux photovoltaïques ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation de cette énergie renouvelable (poste de livraison, onduleurs...). L'exploitation du secteur Ne ne doit pas remettre en cause la topographie du site ni même menacer la valeur agronomique des terrains dans la mesure où la mise en place de panneaux photovoltaïques et des locaux nécessaires à leur exploitation s'inscrit dans une optique de réversibilité. En d'autres termes l'opération doit permettre, à terme, un retour à l'état initial du site ;*
- *Un sous-secteur Nf correspondant aux parkings et installations communes liées à une piste d'auto-cross existante (la piste est localisée sur la commune d'Elne).*

5. Sur les plans figurent également :

- *Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme: ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.*
- *Les espaces boisés classés, conformément à l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, représentés aux plans de zonage par des croisillons et cercles.*
- *Les éléments du paysage à conserver qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, représentés aux plans de zonage par des cercles.*

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.



TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)



ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE UA

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitations, de services, d'activités commerciales, d'activités économiques et d'équipements publics, édifiée de manière générale en ordre continu. Elle délimite le centre historique d'Ortaffa. Les éléments bâtis et formes parcellaires sont issus de l'histoire de la commune.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
3. Les dépôts de véhicules tels que prévus par le Code de l'Urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes.



5. Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tel que prévu par le code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'Urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition.
10. Toute occupation ou utilisation du sol qui s'opposerait à la préservation des éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Elément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (éléments de modénature ...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale et d'être édifiées au minimum à 1 mètre des limites séparatives.
6. Les piscines sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.
7. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.

Recommandations :

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE UA.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC****1. Accès**

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules. Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1. Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :



- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune en application du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement urbain est strictement interdit.

4. Réseaux Divers – Electricité - Télécom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA.5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant



ARTICLE UA.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.

En cas de démolition, la construction nouvelle devra respecter l'alignement de la construction démolie sauf en cas d'impératif technique ou d'amélioration de la sécurité (rappel : avant toute démolition, il est recommandé de réaliser un plan d'alignement).

Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'équipements publics afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et de leur composition générale ou pour des raisons de sécurité, technique ou sanitaire.

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'équipements publics afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et de leur composition générale.
3. La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordures des voies ne peut être autorisée que dans deux cas :
 - a) le terrain voisin n'est pas construit,
 - b) il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

La distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

4. Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être édifiées au minimum à 1 mètre des limites séparatives.
5. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.
6. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.



ARTICLE UA.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE UA.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative

- a) La hauteur (H) de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas une fois et demie la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 3 / 2L$).
- b) Toutefois, si dans la même rue, les deux immeubles immédiatement voisins dépassent tous deux la hauteur ci-dessus définie, l'immeuble à construire peut atteindre la hauteur moyenne de ses voisins.
- c) Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est prise au milieu de chacune d'elles.
- d) Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres complétés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des limites de retrait obligatoire.
- e) Entre deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, lorsque la distance est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou du niveau le plus élevé.

3. Hauteur absolue

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 10,50 mètres ;
 - à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions ;
 - 3,50 mètres pour les annexes autorisées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».



- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, pour les équipements et installations publiques, pour les éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme et en cas de réhabilitation / rénovation / reconstruction à l'identique.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation.

Toute construction de caractère ou de type étranger à Ortaffa et à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UA.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition que l'aspect extérieur de l'annexe soit à l'identique de l'aspect extérieur de la construction principale (enduits, pierres, etc...).

2. Formes :

- a) **TOITURE** : Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont admises à condition de conserver 3 rangées de tuiles de terre cuite canal de teinte rouge en façade donnant sur voies et emprises publiques. Les toits terrasses ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques jouxtant le bâtiment concerné.

Hors les toitures terrasses, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %. Les toitures à quatre pentes sont interdites.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

- b) **OUVERTURES/FERMETURES** : Elles doivent être à tendance verticale (soit plus hautes que larges) à l'exception des ouvertures de toit qui peuvent être carrés.
- c) **LES BALCONS** sont admis à condition que leur saillie par rapport à la façade ne dépasse pas la largeur des trottoirs existants en alignement de la façade.
- d) **LES OUVRAGES EN SAILLIE**, tels que conduits de fumée et les conduits de cheminées en applique sur les façades sont interdits.



- e) LES ESCALIERS EXTERIEURS ne peuvent desservir que le rez-de-chaussée d'une construction.
- f) LES BAREAUDAGES ET GARDES-CORPS en rez-de-chaussée sont admis à condition d'être en alignement de façade.

3. Matériaux :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Ils doivent être :
 - soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse,
 - soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
 - soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition taloché ou gratté.

Les crépis écrasés, projetés ou rustiques sont interdits. Tout autre matériau est interdit (faux matériaux de placage, fausses pierres, bardage, etc...).

- b) DE TOITURE : Hors les toitures terrasses, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.
- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : ils doivent être en bois plein à lames verticales. L'aluminium, le PVC ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement sont autorisés.
- d) DES CHENEUX, DESCENTES D'EAUX PLUVIALES : Ils doivent être en zinc, céramique ou PVC tout en étant en harmonie avec la couleur de la façade et des ouvertures.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.
- b) DE TOITURE : Hors les toitures terrasses, les tuiles de terre cuite canal doivent être de teinte rouge.
- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits. Sur une même construction, toutes les ouvertures devront être dans une même tonalité de couleurs, exception faite des portes d'entrée qui pourront déroger en respectant les couleurs imposées.
- d) DES CHENEUX, DESCENTES D'EAUX PLUVIALES : Elles devront être en harmonie avec la couleur de la façade et des ouvertures.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murettes en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».

Les clôtures anciennes doivent être maintenues ou restaurées sauf impératifs sanitaires ou techniques.



- c) La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,60 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UA.10 « Hauteur maximale des constructions » ci-avant, ainsi que les dispositions de l'article 11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2-FORMES a.TOITURE »).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

7. Affichage publicitaire :

L'affichage publicitaire est interdit.

8. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Climatiseurs – pompes à chaleur – chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Ils sont interdits sur les balcons et ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

10. Antennes et paraboles

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

11. Élément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (éléments de modénature ...).



La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement ou de garage par logement.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher.
- c) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.
- d) Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - POSSIBILITES MAXIMALES . D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA.15 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.



ARTICLE UA.16 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel assez dense, où les services et commerces de proximités sont autorisés.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- *Le sous-secteur UBa, présentant des particularités quant à l'implantation des constructions et la hauteur des constructions qui sont différentes du reste de la zone UB ;*
- *Le sous-secteur UBb dans lequel est interdit toute construction à usage d'habitation, ne sont autorisées uniquement les constructions de confort de l'habitation (piscines, etc...).*

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par l'identification sur les documents graphiques d'éléments identifiés de paysages ou bâtis en application de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrés au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».



3. Les dépôts de véhicules tels que prévus par le Code de l'Urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
8. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
9. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition.
10. Les dépôts de matériaux ou de déchets.

En sus, dans le sous-secteur UBb, les constructions sont interdites à l'exception de celles listées à l'article UB. 2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ». Les constructions à usage d'habitation y sont interdites.

ARTICLE UB.2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Elément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (éléments de modénature ...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

1. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
2. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
4. Les installations, équipements et ouvrages publics ou de service public.
5. Les annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, 20 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale et d'être édifiées au minimum à 1 mètre des limites séparatives.



6. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
7. Les piscines sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.

En sus, dans le sous-secteur UBb, sont autorisées uniquement les constructions de confort de l'habitation (piscines, etc...), sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'une largeur minimale de 5 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvements des ordures ménagères, etc.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Les caractéristiques de la voirie, ainsi que l'alignement seront définis par les services municipaux.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.



- e) Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Les branchements seront réalisés par les constructeurs eux-mêmes selon les principes techniques imposés par les services gestionnaires des réseaux. En cas de nécessité d'extension des réseaux, la commune, en tant que besoin, mettra en œuvre l'un des procédés de participations aux dépenses d'équipements publics prévus par le Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune en application du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux Divers – Electricité - Télécom :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.



ARTICLE UB.5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UB.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres ; à l'exception du sous-secteur UBa où les constructions autorisées doivent respecter les limites d'implantation des constructions voisines existantes par rapport aux voies et aux emprises publiques.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L H/2$) ; à l'exception du sous-secteur UBa où les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opération d'aménagement d'ensemble afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et de leur composition générale.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter^a sur les limites séparatives.
4. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.
5. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.



6. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.

ARTICLE UB.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur (H) de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 9 mètres pour l'ensemble de la zone UB (sauf sous-secteur UBa) ;
 - 10,50 mètres dans le sous-secteur UBa ;
 - à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions ;
 - 3,50 mètres pour les annexes autorisées à l'article UB.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



ARTICLE UB.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériau en harmonie avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Toute construction de caractère ou de type étranger à Ortaffa et à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Formes :

- a) **TOITURES** : Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les toitures terrasses partielles sont admises à condition de conserver 3 rangées de tuiles de terre cuite canal de teinte rouge en façade donnant sur voies et emprises publiques. Les toits terrasses ne devront pas être visibles depuis les voies et emprises publiques jouxtant le bâtiment concerné.

Hors les toitures terrasses, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

- b) **LES OUVRAGES EN SAILLIE**, tels que conduits de fumée et les conduits de cheminées en applique sur les façades sont interdits.
- c) **LES BALCONS** sont admis à condition que leur saillie par rapport à la façade ne dépasse pas la largeur des trottoirs existants en alignement de la façade.

3. Matériaux :

- a) **DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNON** : Ils doivent être :

- soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse,
- soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
- soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition taloché ou gratté.

Les crépis écrasés ou rustique sont interdits.

- b) **DE TOITURE** : Pour les habitations et hors les toitures terrasses, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation et hors les toitures terrasses, ils doivent être en tuile à emboîtement grandes ondes de teinte rouge.



- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Ils doivent être en bois plein à lames verticales, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.
- d) DES CHENEUX, DESCENTES D'EAUX PLUVIALES : Ils doivent être en zinc, céramique ou PVC tout en étant en harmonie avec la couleur de la façade et des ouvertures.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.
- b) DE TOITURE : Hors les toitures terrasses, elles doivent être de teinte rouge.
- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits. Sur une même construction, toutes les ouvertures devront être dans une même tonalité de couleurs, exception faite des portes d'entrée qui pourront déroger en respectant les couleurs imposées.
- d) DES CHENEUX, DESCENTES D'EAUX PLUVIALES : Elles devront être en harmonie avec la couleur de la façade et des ouvertures.
- e) DES GARDES-CORPS : Elles devront être en harmonie avec la couleur de la façade et des ouvertures.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murettes en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,60 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut exercer 0,80 mètre du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UB.10 « Hauteur maximale des constructions » ci-avant, ainsi que les dispositions de l'article 11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2-FORMES a.TOITURE »).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.



7. Antennes et paraboles

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

8. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

9. Affichage publicitaire :

L'affichage publicitaire est interdit.

10. Climatiseurs – pompes à chaleur – chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Ils sont interdits sur les balcons et ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

11. Elément du patrimoine bâti ou paysager référencé comme tel aux documents graphiques au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

Pour les éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, à valeur patrimoniale, la structure principale du bâtiment devra être conservée, les caractéristiques principales et patrimoniales de la façade maintenues (éléments de modénature ...).

La liste des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme est annexée au présent dossier de PLU, et leur localisation est reportée au niveau du plan de zonage réglementaire. Il convient de se référer à ces pièces composant le dossier de PLU.

De manière globale, ces éléments sont à préserver sauf impératifs techniques, sanitaires, etc...

ARTICLE UB.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.



- soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par unité de logement dont une dans le volume bâti.
- b) Tout programme de logement devra prévoir une aire de stationnement visiteur par 3 logements ainsi qu'une aire de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 m minimum) par 15 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher.
- d) Pour les restaurants : 1 place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- e) Pour les établissements d'hébergement : 1 place de stationnement ou de garage par hébergement.
- f) Pour les entreprises artisanales ou commerciales : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.
- g) Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UB.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

Les plantations existantes doivent être maintenues sauf impératifs viaires, de sécurités, techniques.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.



Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

ARTICLE UB.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone d'habitat à caractère essentiellement résidentiel.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ✓ *UCa correspondant à des secteurs urbanisés présentant des dispositions différentes du reste de la zone UC,*
- ✓ *UCb dans lequel sont implantées des constructions existantes et où les capacités de constructions de la zone ne permettent pas d'extension supplémentaire à vocation d'habitat eut égard aux réseaux existants. Toutes nouvelles constructions sont interdites sauf amélioration ou reconstruction à l'identique des constructions existantes. L'extension mesurée des bâtiments existants est tolérée sous réserve qu'il n'y est pas de création de nouveaux logements, ni construction nouvelle.*

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
3. Les dépôts de véhicules tels que prévus par le Code de l'Urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes.



5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition.
11. Les dépôts de matériaux ou de déchets.

En sus, dans le sous-secteur UCa, toute construction est interdite à moins de 20 mètres des hauts de berges de falaises et à moins de 10 mètres des pieds de falaises.

En sus, dans le sous-secteur UCb, toute nouvelle construction est interdite en dehors de celles indiquées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

ARTICLE UC.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, d'avoir une emprise inférieure à 20 m², d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
7. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
8. Les piscines sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.



En sus, dans le sous-secteur UCb, sont uniquement autorisées sous réserve de ne pas créer de nouveau logement :

- les hangars démontables ;
- les améliorations de constructions existantes ;
- les reconstructions à l'identique de la construction existante ;
- les extensions mesurées du bâti existant dans la limite de 50 m² supplémentaires et non renouvelables par construction existante.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'une largeur minimale de 5 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvements des ordures ménagères, etc.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voiries :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Les caractéristiques de la voirie, ainsi que l'alignement seront définis par les services municipaux.
- c) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- d) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.
- e) Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.



ARTICLE UC.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Les branchements seront réalisés par les constructeurs eux-mêmes selon les principes techniques imposés par les services gestionnaires des réseaux. En cas de nécessité d'extension des réseaux, la commune, en tant que besoin, mettra en œuvre l'un des procédés de participations aux dépenses d'équipements publics prévus par le Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.

Dans le sous-secteur UCa, toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

- b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune en application du code de la santé publique.
- c) En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation peut évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions et textes en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux Divers – Electricité - Télécom :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.



ARTICLE UC.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE UC.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.
6. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.



7. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des limites séparatives.

ARTICLE UC.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un pian altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 10 mètres ;
 - à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions ;
 - 3,50 mètres pour les annexes autorisées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.



ARTICLE UC.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériau en harmonie avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UC.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et d'être en harmonie avec la construction principale.

2. Formes :

- a) TOITURES : les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

- b) LES OUVRAGES EN SAILLIE tels que conduits de fumée et les conduits de cheminées en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux :

- a) de FACADE, PAREMENTS ET PIGNON: Ils doivent être :

- soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse,
- soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
- soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition taloché ou gratté.

- a) de TOITURE : pour les habitations, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ils doivent être en tuiles à emboîtement à grandes ondes de teinte rouge.

- b) D'OUVERTURE/de FERMETURE: ils doivent être en bois plein à lames verticales, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.

- b) DE TOITURE : Elles doivent être de teinte rouge.



- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits. Sur une même construction, toutes les ouvertures devront être dans une même tonalité de couleurs, exception faite des portes d'entrée qui pourront déroger en respectant les couleurs imposées.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murs bahuts ou talus plantés de plantes grasses. Les murs bahuts doivent répondre au précédent paragraphe " façades ".
- c) La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,60 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut exercer 0,80 mètre du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UC.10 « Hauteur maximale des constructions » ci-avant, ainsi que les dispositions de l'article 11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2-FORMES a.TOITURE »).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

7. Antennes et paraboles

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

8. Climatiseurs – pompes à chaleur – chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Ils ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

ARTICLE UC.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :



- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.
 - soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous,
 - soit à obtenir une concession à long terme sur un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour les places de stationnement requises au paragraphe 2 ci-dessous.

2. Il doit être aménagé :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par unité de logement dont une dans le volume bâti.

Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UC.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

Les plantations existantes doivent être maintenues sauf impératifs viaires, de sécurités, techniques.

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UC.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.



ARTICLE UC.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE UD

Il s'agit d'une zone destinée à l'implantation d'activités spécialisées.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographique annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UD.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
2. Les établissements d'enseignement, de santé, socio-culturels et administratifs.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
6. Les garages collectifs de caravanes.
7. L'ouverture et l'exploitation de carrières.



ARTICLE UD.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions, agrandissements et aménagements, sous réserve qu'ils soient liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.
2. Les constructions à usage d'habitation principale sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité en présence.
3. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
- b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc.
- c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voirie :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou des installations qui y sont édifiées.
- b) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.

Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :



- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune en application du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers – Electricité - Télécom :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain. Des adaptations peuvent toutefois être admises après avis motivé des services compétents.

ARTICLE UD.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UD.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.
2. Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble à usage industriel, artisanal ou commercial afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.



ARTICLE UD.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UD.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.

ARTICLE UD.8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UD.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE UD.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UD.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions est portée à :



- 8 mètres hors tout ;
 - à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
- b) Toutefois une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UD.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes. Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

2. Formes :

- a) TOITURES : Les terrasses inaccessibles et celles couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites.
- b) OUVRAGES EN SAILLIE : les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou laierai.

3. Matériaux :

Les toitures seront réalisées en tuile canal de couleur rouge. Pour les constructions autres que l'habitation, dépôts, hangars, etc. de plus de 100 m² hors-oeuvre, la toiture canal n'est pas imposée.

4. Couleurs :

La teinte des crépis et des murs de clôture doit être choisie dans le nuancier déposé en mairie.

Dans le cas des toitures canal, la teinte devra être rouge.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murettes en matériaux apparents ou talus plantés de plantes grasses. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe « façades ».
- c) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,60 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au-dessus du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article UD.10 « Hauteur maximale des constructions ».



ARTICLE UD.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.
 - soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.
 - soit à obtenir une concession à long terme sur un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour les places de stationnement requises au paragraphe 2 ci-dessous.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- b) Pour les entreprises artisanales ou commerciales, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente. Ces aires doivent dans tous les cas être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.
- c) Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UD.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UD.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).



Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

ARTICLE UD.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE UH

Il s'agit de secteurs correspondants à des hameaux historiques existants sur la commune. Aucun équipement public n'est présent sur ces secteurs qui ne sont pas desservis par les réseaux collectifs d'adduction en eau potable, ni d'assainissement des eaux usées, et qui n'ont pas vocation à l'être.

Les extensions de ces hameaux ne sont pas permises en dehors des limites prévues par le présent règlement.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*

SECTION 1- NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les installations soumises à autorisation ou à déclaration, sauf celles indiquées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
2. Les établissements d'enseignement, de santé, socio-culturels et administratifs.
3. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
4. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
6. Les villages de vacances.
7. Les dépôts de véhicules tels que prévus par le Code de l'Urbanisme.
8. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition.
9. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
10. Les garages collectifs de caravanes.
11. L'ouverture et l'exploitation de carrières.



ARTICLE UH.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les installations, équipements et ouvrages publics ou de service public.
6. Les annexes sous réserve de ne pas servir d'habitation, de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout et 20 m² d'emprise, d'être en harmonie avec la construction principale et d'être édifiées au minimum à 1 mètre des limites séparatives.
7. Les piscines sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.
8. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UH.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :
 - a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
 - b) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvement des ordures ménagères, etc...
 - c) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.
2. Voirie :
 - a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions ou des installations qui y sont édifiées.
 - b) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
 - c) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.



Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UH.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un système individuel d'alimentation en eau potable conforme à la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif (assainissement autonome) conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, sous le contrôle de la commune.

Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet après autorisation de la commune en application du code de la santé publique.

3. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux Divers – Electricité - Télécom

Pour les bâtiments nouveaux, les réseaux de distribution électrique et télécom doivent être établis en souterrain.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également.

Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents, sauf impossibilité technique.



ARTICLE UH.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE UH.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UH.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
4. Les constructions annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.
5. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.
6. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.



ARTICLE UH.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE UH.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UH.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

3. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq L$).

4. Hauteur absolue

a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :

- 9 mètres ;
- à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
- 3,50 mètres pour les annexes autorisées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE UH.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériau en harmonie avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.



Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article UH.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et d'être en harmonie avec la construction principale.

2. Formes :

- a) TOITURES : Dans le cas des toitures en pente, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %. Une dérogation est possible en cas d'impératif technique.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

- b) LES OUVRAGES EN SAILLIE tels que conduits de fumée et les conduits de cheminées en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux :

- a) de FACADE, PAREMENTS ET PIGNON: Ils doivent être :

- soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse,
- soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
- soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition taloché ou gratté.

- b) DE TOITURE : Pour les habitations, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ils doivent être en tuiles d'aspect tuile canal de teinte rouge.

- c) D'OUVERTURE/de FERMETURE: ils doivent être en bois plein à lames verticales, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.

- b) DE TOITURE : Elles doivent être de teinte rouge.

- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits. Sur une même construction, toutes les ouvertures devront être dans une même tonalité de couleurs, exception faite des portes d'entrée qui pourront déroger en respectant les couleurs imposées.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.



- b) Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murs bahuts ou talus plantés de plantes grasses. Les murs bahuts doivent répondre au précédent paragraphe " façades ".
- c) La hauteur des clôtures sur voies et emprises publiques sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,60 mètre.
- d) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut exercer 0,80 mètre du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article UH.10 « Hauteur maximale des constructions » ci-avant, ainsi que les dispositions de l'article 11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2-FORMES a.TOITURE »).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

7. Enseignes et pré-enseignes

Elles sont soumises à une réglementation spécifique, et doivent par leurs formes, leurs coloris et leurs caractères, ne pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain.

8. Affichage publicitaire :

L'affichage publicitaire est interdit.

9. Antennes et paraboles

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

Les antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

10. Climatiseurs – pompes à chaleur – chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Ils ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.



ARTICLE UH.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.
- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
 - soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous,
 - soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous.
 - soit à obtenir une concession à long terme sur un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour les places de stationnement requises au paragraphe 2 ci-dessous.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par unité de logement dont une dans le volume bâti.
- b) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : 1 place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de plancher.
- c) Pour les entreprises artisanales ou commerciales, une place de stationnement ou de garage pour 25 m² de surface de vente.
- d) Pour les restaurants : 1 place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- e) Pour les établissements d'hébergement : 1 place de stationnement ou de garage par hébergement.
- f) Ces aires doivent dans tous les cas être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.
- g) Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE UH.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations doivent être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.



SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UH.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

ARTICLE UH.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



TITRE III

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER (AU)**



ZONE 1AU1

CARACTERE DE LA ZONE 1AU1

Cette zone immédiatement ouverte à l'urbanisation est destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'habitat.

L'urbanisation des zones 1AU1 est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et devant respecter des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

Elle comprend les secteurs suivants :

- ✓ 1AU1a également dédié à l'implantation d'activités commerciales et de services de proximité.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU1.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles.
2. Les installations soumises à autorisation ou déclaration, sauf celles indiquées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
3. Les dépôts de véhicules tels que prévus par le Code de l'Urbanisme.
4. Les garages collectifs de caravanes.
5. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.



6. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
8. Les villages de vacances.
9. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
10. Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés et de matériaux de démolition.
11. Les dépôts de matériaux ou de déchets.

ARTICLE 1AU1.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de chaque zone 1AU1 est conditionnée par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Les équipements publics nécessaires à sa desserte directe doivent être effectivement réalisés.

L'urbanisation de chaque zone 1AU1 est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement et de programmation produites et composant le présent dossier de PLU.

1. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.
3. Les aires de jeux et de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
5. Les installations nécessaires au bon fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site.
6. Les annexes (abri de jardin, locaux des systèmes techniques de piscines...) sont autorisées sous réserve de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors tout, d'avoir une emprise inférieure à 20 m², d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives, d'être en harmonie avec la construction principale, et de ne pas servir d'habitation.
7. Les éoliennes sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives, de ne pas être accolées aux façades et d'être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
8. Les piscines sous réserve d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques et à 1 mètre des limites séparatives.
9. Les programmes d'aménagement devront comprendre un quota minimal de 10 % de logements sociaux.



En sus, dans le sous-secteur 1AU1a, sont autorisés les activités commerciales et de services de proximité.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU1.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Accès :

- a) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code civil.
- b) Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage d'une largeur minimale de 5 mètres, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- c) Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvements des ordures ménagères, etc.
- d) La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2. Voiries :

- a) Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.
- b) Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (palette de retournement), et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.
- c) Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction. Les caractéristiques de la voirie, ainsi que l'alignement, seront définis par les services municipaux.
- d) La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.
- e) Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons indépendants des accès des véhicules.
- f) Ces accès piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU1.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :



Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

Les branchements seront réalisés par les constructeurs eux-mêmes selon les principes techniques imposés par les services gestionnaires des réseaux. En cas de nécessité d'extension des réseaux, la commune, en tant que besoin, mettra en œuvre l'un des procédés de participations aux dépenses d'équipements publics prévus par le Code de l'Urbanisme.

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

- a) Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.
- b) Les eaux usées non domestiques doivent être, si nécessaire, soumises à un pré-traitement approprié à leur nature et à leur degré de pollution avant rejet dans le réseau public d'assainissement après autorisation de la commune en application du Code de la Santé publique.
- c) En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation peut évacuer ses eaux usées sur des dispositifs de traitement conformes aux prescriptions et textes en vigueur.

3. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou, en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4. Réseaux divers – Electricité - Télécom :

Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU1.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.



ARTICLE 1AU1.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.
4. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU1.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.
5. Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 10 mètres des limites séparatives.
6. Les piscines sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.
7. Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et à condition d'être implantées à une distance ne pouvant être inférieure à 1 mètre des limites séparatives.



ARTICLE 1AU1.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Les éoliennes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières », et à condition de ne pas être accolées aux façades.

ARTICLE 1AU1.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU1.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur relative :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

3. Hauteur absolue :

- a) La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder :
 - 10 mètres ;
 - à l'exception des éoliennes qui doivent être positionnées 5 mètres en dessous de la hauteur maximale des autres constructions.
 - 3,50 mètres pour les annexes autorisées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté.

ARTICLE 1AU1.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériau en harmonie avec les constructions existantes et ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains.



Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

Les annexes sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du présent règlement et notamment celles mentionnées à l'article 1AU1.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières », et d'être en harmonie avec la construction principale.

2. Formes :

- a) TOITURES : Aucune forme de toiture n'est interdite. Pour les toitures en pente, celles-ci suivront l'inclinaison des pentes traditionnelles entre 30 % et 33 %.

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

- b) LES OUVRAGES EN SAILLIE tels que conduits de fumée et les conduits de cheminées en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux :

- a) de FACADE, PAREMENTS ET PIGNON: Ils doivent être :

- soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse,
- soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
- soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition taloché ou gratté.

- b) de TOITURE :

- Les toitures en pente doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge.
- Les toitures terrasses pourront être protégées par une couche de gravillon de teinte grise ou végétalisées. Le vert et l'aluminium brillant sont proscrits.

- e) D'OUVERTURE/de FERMETURE: ils doivent être en bois plein, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE, PAREMENTS ET PIGNONS : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.
- b) DE TOITURE : Les toitures en pente doivent être de teinte rouge ou tout autre couleur s'intégrant dans l'environnement. Tandis que les toitures terrasses doivent être de teinte grise ou végétalisées.
- c) D'OUVERTURE/DE FERMETURE : Les couleurs criardes, vives, primaires et le gris aluminium ou naturel sont interdits. Sur une même construction, toutes les ouvertures



devront être dans une même tonalité de couleurs, exception faite des portes d'entrée qui pourront déroger en respectant les couleurs imposées.

5. Clôtures :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel, murs, murs bahuts, grillage rigide, ouvrage de serrurerie, ou talus plantés de plantes grasses. Les murs bahuts doivent répondre au précédent paragraphe " façades ".

La hauteur des clôtures en limite sur emprise publique est limitée à 1,60 mètre, et sur limites séparatives à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut exercer 0,80 mètre du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'Article 1AU1.10 « Hauteur maximale des constructions » ci-avant, ainsi que les dispositions de l'article 11 « Aspects extérieurs des constructions » (notamment au paragraphe « 2-FORMES a.TOITURE »).

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

7. Antennes et paraboles

Les antennes ou paraboles, par leurs implantations et leurs caractéristiques ne doivent pas porter atteinte à la qualité du milieu urbain environnant. Elles sont soumises à une réglementation spécifique.

8. Climatiseurs – pompes à chaleur – chauffe eau solaire :

Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et être protégés par une grille de même couleur que la façade.

Ils ne doivent pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU1.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur le terrain même.



- b) Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :
- soit à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous,
 - soit à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres, les places de stationnement prévues au paragraphe 2 ci-dessous,
 - soit à obtenir une concession à long terme sur un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, pour les places de stationnement requises au paragraphe 2 ci-dessous.

2. Il doit être aménagé :

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par unité de logement dont une dans le volume bâti.
- b) Tout programme de logement devra prévoir une place de stationnement visiteur par 3 logements ainsi qu'une place de stationnement accessible aux personnes à mobilité réduite (5 x 3,3 m minimum) par 15 logements.
- c) Pour les constructions à usage de bureau ou de service du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher.
- d) Pour les restaurants : une place de stationnement ou de garage pour 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.
- e) Pour les établissements d'hébergement : une place de stationnement ou de garage par hébergement.
- f) Pour les autres entreprises commerciales ou artisanales : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.
- g) Pour les constructions commerciales et les équipements publics, il doit être aménagé des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 1AU1.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces non constructibles, ainsi que les aires de stationnement doivent être arborées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

Les plantations existantes doivent être maintenues sauf impératifs viaires, de sécurités, techniques.

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



ARTICLE 1AU1.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

ARTICLE 1AU1.16- PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE 1AU2

CARACTERE DE LA ZONE 1AU2

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen-long terme, destinée à recevoir une urbanisation liée à l'accueil des « seniors ». Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre.

Rappels :

La zone ou une partie de la zone est concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU.2 « Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières ».

ARTICLE 1AU2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :

1. Les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.



- qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
 3. Les extensions mesurées du bâti existant dans la limite de 20 m² supplémentaires et non renouvelables par construction existante, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

SECTION 2 -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AU2.3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 1AU2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 1AU2.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 1AU2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.

ARTICLE 1AU2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.



ARTICLE 1AU2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 1AU2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU2.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AU2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 1AU2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 -POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU2.15 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 1AU2.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à moyen-long terme, à vocation essentielle d'habitat, dans laquelle l'absence ou l'insuffisance d'équipements ne permet pas un aménagement immédiat. Toute occupation ou utilisation du sol y est pour l'instant exclue, à l'exception des bâtiments et équipements d'infrastructure publics nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone.

Le « déblocage » de cette zone pourra s'effectuer par modification du PLU portant sur tout ou partie du secteur identifié au plan, respectant les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies et sur la base d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur l'ensemble du périmètre.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*

SECTION 1—NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations de sol non expressément mentionnées à l'article 2AU.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

ARTICLE 2AU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent les conditions ci-après :



1. Les constructions, agrandissements, installations et aménagements, l'affouillement et l'exhaussement des sols sous réserve :
 - qu'ils soient liés à des équipements publics ou des infrastructures publiques existants ou ayant fait l'objet d'une réservation au PLU ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la commune.
 - qu'ils soient liés, à la défense contre l'incendie ou à la protection contre les risques naturels.
 - qu'ils soient liés aux infrastructures ferroviaires, routières et cyclables, aux réseaux et voiries ainsi qu'aux parkings publics non couverts ou aux ouvrages de franchissement (y compris aménagements paysagers, murs anti-bruits...).
 - qu'ils soient liés au traitement des effluents des activités de la zone.
2. Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique.
3. Les extensions mesurées du bâti existant dans la limite de 20 m² supplémentaires et non renouvelables par construction existante, et sous réserve de ne pas créer de nouveau logement.

SECTION 2 — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE 2AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE 2AU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées.
3. Des conditions différentes peuvent également être acceptées le long des voies intérieures, lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.



ARTICLE 2AU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L = H/2$).
2. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors d'opération d'aménagement d'ensemble, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.
3. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.
4. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur un fonds voisin.

ARTICLE 2AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 2AU.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 2AU.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Néant.

ARTICLE 2AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant.

SECTION 3 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.



ARTICLE 2AU.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE 2AU.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



TITRE IV

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES (A)**



ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend le sous-secteur Ae où la hauteur des arbres est limitée à 2 mètres.

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les abris de jardin.
2. Les installations autres que celles visées à l'article A.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».
3. Les opérations d'aménagement d'ensemble de toute nature.
4. Les établissements industriels, commerciaux et à usage de bureaux.
5. Les établissements soumis à autorisation ou déclaration, sauf les activités classées correspondant aux activités de la zone.



6. Les établissements et équipements d'enseignement, de santé, administratifs. Les dépôts, socio-culturels et sportifs.
7. Les garages collectifs de caravanes.
8. Le stationnement des caravanes hors terrains aménagés tel que prévu par le Code de l'Urbanisme.
9. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, y compris les terrains destinés uniquement la réception des caravanes.
10. L'implantation d'habitations légères de loisirs, telle que prévue par le Code de l'urbanisme.
11. Les installations touristiques, les hôtels, motels, villages de vacances.
12. L'ouverture et l'exploitation de carrières.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisé en zone agricole les constructions et installations :

- nécessaires à l'exploitation agricole ;
- nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A ce titre, et sous certaines conditions sont notamment autorisés :

1. Les habitations sous réserve
 - a) Qu'elles soient directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole, et/ou à la surveillance des installations nécessaires à l'activité agricole.
 - b) Que le demandeur apporte la preuve d'un lien suffisant entre la construction, l'exploitation agricole et la nature des activités agricoles existantes, notamment par référence à la superficie minimale d'installation fixée par Arrêté Ministériel qui devra être située à proximité de la construction envisagée.
2. Les bâtiments autres que les habitations sous les mêmes réserves qu'aux paragraphes a et b ci-dessus, s'ils permettent exclusivement à l'exploitant d'abriter ses outils de travail et les activités classées nécessaires à l'exploitation.
3. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
4. Les centres équestres et les bâtiments nécessaires à cette activité.
5. Les campings à la ferme.



SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A.3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un terrain aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès et des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, enlèvements des ordures ménagères, etc...
3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable :

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE A.5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE A.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure :
 - à 15 mètres de l'axe des voies départementales existantes, modifiées ou à créer ;
 - à 7 mètres des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;



- à 12 mètres de l'emprise S.N.C.F.
- 2. Une adaptation à la règle fixée à l'alinéa précédent pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants ainsi que les aménagements ou équipements publics.

ARTICLE A.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4m.
2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

ARTICLE A.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout 8 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ou lorsque des prescriptions techniques le justifient.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Toute construction de caractère ou de type étranger à Ortaffa et à la région est interdite.



Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Formes :

- a) TOITURES : Dans le cas des toitures en pente, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %. Une dérogation est possible en cas d'impératif technique.
- b) LES OUVRAGES EN SAILLIE tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux :

- a) DE FAÇADE : Ils doivent être :
 - soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse ;
 - soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
 - soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition très fin ou taloché.
- b) DE TOITURE : Pour les habitations, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ils doivent être en tuiles d'aspect tuile canal de teinte rouge.
- c) DE FERMETURE : Ils doivent être en bois plein à lames verticales, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.
- b) DE TOITURE : Elles doivent être de teinte rouge.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,30 mètre. une dérogation est possible en cas de spécificités liées à l'exploitation.
- c) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.

6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article A.10 « Hauteur maximale des constructions ».

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.



ARTICLE A.12 - STATONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le sous-secteur Ae, la hauteur des arbres est limitée à 2 mètres.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A.15 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonctions des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.

ARTICLE A.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.



TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)



ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE N

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend trois sous-secteurs :

- *Un sous-secteur Na correspondant à la station d'épuration ;*
- *Un sous-secteur Nb accueillant un espace de centralité à vocation de loisirs, ludique, paysagère... ;*
- *Un sous-secteur Nc correspondant à la décharge communale d'ordures ménagères ;*
- *Un sous-secteur Nd correspondant à une zone « tampon » non aménageable ;*
- *Un sous-secteur Ne correspondant à un secteur où est permis l'implantation de panneaux photovoltaïques ainsi que les bâtiments nécessaires à l'exploitation de cette énergie renouvelable (poste de livraison, onduleurs...) ;*
L'exploitation du secteur Ne ne doit pas remettre en cause la topographie du site ni même menacer la valeur agronomique des terrains dans la mesure où la mise en place de panneaux photovoltaïques et des locaux nécessaires à leur exploitation s'inscrit dans une optique de réversibilité. En d'autres termes l'opération doit permettre, à terme, un retour à l'état initial du site ;
- *Un sous-secteur Nf correspondant aux parkings et installations communes liées à une piste d'auto-cross existante (la piste est localisée sur la commune d'Elné).*

Rappels :

Cette zone est partiellement soumise au risque d'inondation, les autorisations d'urbanisme pourront éventuellement être refusées ou soumises à des conditions spéciales selon les prescriptions du PPRI (Plan de Prévention des Risques Inondation). De norme supérieure, toute demande d'occupation ou d'autorisation du sol devra se conformer au règlement du PPRI.

La zone ou une partie de la zone est également concernée :

- *Par la présence de servitudes d'utilité publique dont la localisation est précisée dans la cartographie annexe relative à la localisation des servitudes d'utilité publique.*
- *Par la présence de sites ou vestiges archéologiques dont la localisation est précisé dans la cartographie annexe relative à la localisation des sites archéologiques.*
- *Par des emplacements réservés d'intérêt public dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU et annexés au présent dossier de PLU.*
- *Par des espaces boisés classés dont la localisation et l'emprise sont intégrées au plan de zonage réglementaire du PLU.*



SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1. Les opérations d'aménagement d'ensemble de toute nature, les immeubles collectifs ;
2. Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles mentionnées à l'article N.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières » ;
3. Les activités industrielles, commerciales et les constructions à usage de bureaux ;
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
5. Les établissements d'enseignement, de santé, sociaux, culturels, sportifs et administratifs, à l'exception du sous-secteur Nf ;
6. L'ouverture et l'exploitation des carrières, affouillements et exhaussements du sol ;
7. L'implantation d'habitations légères de loisirs, tel que prévu par le Code de l'urbanisme, à l'exception du sous-secteur Nb ;
8. L'aménagement de terrains permanents ou saisonniers pour l'accueil des campeurs et des caravanes tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, à l'exception du sous-secteur Nb ;
9. Les garages collectifs de caravanes ainsi que le stationnement des caravanes, tel que prévu par le Code de l'Urbanisme, à l'exception du sous-secteur Nb.
10. Toute installation ou construction incompatible avec le caractère naturel de la zone, avec les exigences de conservations des sites et paysages.

En sus, dans le secteur Na :

Sont interdits toutes constructions ou installations autres que les aménagements éventuels liés au fonctionnement de la station d'épuration, les équipements publics communaux ayant fait l'objet d'une réservation au plan et les extensions de bâtiments d'exploitation agricoles existants.

En sus, dans le secteur Nd :

Sont interdits toutes constructions, installations et extensions, à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».

En sus, dans le secteur Ne :

Sont interdits toutes constructions ou installations autres que les aménagements liés au fonctionnement de la centrale photovoltaïque et les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au plan.

En sus, dans le secteur Nf :

Sont interdits toutes constructions et installations, autres que les aménagements éventuels liés au fonctionnement du parcours de moto-cross existant et à l'exception de celles autorisées à l'article N.2 « Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ».



ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont également autorisés :

1. Dans les zones riveraines du Tech, les équipements publics légers de sport et loisirs (aire de pique-nique, parcours de détente, etc...) ainsi que les prélèvements de matériaux liés à l'entretien et à la mise en valeur du Tech ;
2. Les aménagements liés à des équipements publics existants ou ayant fait l'objet d'une réservation ou nécessités par le fonctionnement ultérieur de la zone ;
3. Les habitations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement aux activités autorisées, à l'exception des sous-secteurs Nd et Nf.
4. Les constructions, installations, aménagements des sols, affouillements et exhaussements pour la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
5. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En sus, dans le sous-secteur Nb, sont également autorisés :

- les équipements publics légers de loisirs et de détente (aires de pique-nique, parcours de détente, abris voyageurs...) ;
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires pour la réalisation de voies douces, de pistes cyclables, chemins de découverte, et autres équipements publics ou collectifs, sous réserve de respecter les sites et les paysages ;
- Les aires de jeux, sportives, ludiques, parcours de santé... ;
- Les aires de convivialité... ;
- Les structures et équipements publics ;
- Les installations et constructions légères telles que sanitaires, locaux... ;

En sus, dans le sous-secteur Ne, les constructions exclusivement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des panneaux photovoltaïques comme les postes de livraison et les onduleurs.



SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLS

ARTICLE N.3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Néant.

ARTICLE N.4 – DESSERTE DES RESEAUX

1. Eau Potable :

En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve :

- Pour les constructions à usage unifamilial, la ressource privée devra être déclarée en respectant l'article L. 2224-9 du code général des collectivités territoriales.

L'eau issue de ce point de prélèvement devra être potable ou susceptible d'être rendue potable par un dispositif de traitement pérenne. Une analyse de l'eau prévue par la réglementation article R. 1321-1 du Code de la Santé Publique devra attester de la conformité de l'eau pour les paramètres recherchés.

- Pour les bâtiments à usage privé accueillant du public, d'obtenir l'autorisation préfectorale de distribuer de l'eau prise en application de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique.

2. Assainissement :

Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

ARTICLE N.5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions doivent être édifiées à une distance ne pouvant être inférieure :

- à 15 mètres de l'axe des voies départementales existantes, modifiées ou à créer ;
- à 7 mètres des autres voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- à 12 mètres de l'emprise S.N.C.F.

A l'exception du sous-secteur Ne, où les constructions et les clôtures doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques ou privées à usage public existantes, modifiées ou à créer, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.



2. Une adaptation à la règle fixée à l'alinéa précédent pourra être admise, notamment en raison de la topographie ou du site, pour permettre la restauration des bâtiments existants ainsi que les aménagements ou équipements publics.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L \geq H / 2$) sans pouvoir être inférieure à 4m.

A l'exception du sous-secteur Ne, où les constructions pourront être admises sur les limites séparatives.

2. Des conditions différentes peuvent être admises lors de travaux de restauration ou d'aménagement de constructions existantes.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR LA MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux défini par un plan altimétrique détaillé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

2. Hauteur absolue :

- a) La hauteur des constructions (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout :
 - 8 mètres pour les habitations et bâtiments agricoles dans la zone N (à l'exception du sous-secteur Ne) ;
 - 5 mètres pour les locaux techniques dans le sous-secteur Ne.
- b) Aucune construction ne peut dépasser cette hauteur absolue mesurée à partir de tout point de la surface du terrain naturel. Toutefois, une adaptation mineure peut être admise dans certains cas de terrains en pente transversale très importante ou de relief très tourmenté, ou lors de restauration ou d'aménagement de bâtiments existants ou lorsque des prescriptions techniques le justifient.



ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Généralités

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Toute construction de caractère ou de type étranger à Ortaffa et à la région est interdite.

Pour les bâtiments, équipements et ouvrages techniques publics, des conditions différentes pourront être admises pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...

2. Formes :

- a) TOITURES : Dans le cas des toitures en pente, le pourcentage de la pente doit être compris entre 30 % et 33 %. Une dérogation est possible en cas d'impératif technique.
- b) LES OUVRAGES EN SAILLIE tels que conduits de fumée en applique sur les façades, sont interdits.

3. Matériaux :

- a) DE FAÇADE : Ils doivent être :
 - soit en pierres apparentes rejointoyées à la chaux grasse ;
 - soit enduits à la chaux grasse finition très fin ou taloché ;
 - soit traités par un enduit courant ayant un aspect enduit à la chaux grasse finition très fin ou taloché.
- b) DE TOITURE : Pour les habitations, ils doivent être en tuiles de terre cuite canal de teinte rouge. Pour les constructions destinées à un autre usage que l'habitation, ils doivent être en tuiles d'aspect tuile canal de teinte rouge.
- c) DE FERMETURE : Ils doivent être en bois plein à lames verticales, en aluminium ou tout autre matériau s'intégrant dans l'environnement.

4. Couleurs :

- a) DE FAÇADE : Elles doivent respecter le nuancier déposé en mairie. Le blanc, les couleurs criardes, vives et primaires sont interdits.
- b) DE TOITURE : Elles doivent être de teinte rouge.

5. Clôtures :

- a) L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable en application de la délibération prise par le conseil municipal en date du 21 novembre 2013.
- b) La hauteur des clôtures sur voies sera fixée après consultation des services compétents, en considération des problèmes de visibilité, de sécurité et de topographie sans pouvoir excéder 1,30 mètre. une dérogation est possible en cas de spécificités liées à l'exploitation.
- c) La hauteur des clôtures sur limites séparatives est limitée à 1,80 mètre. Si les clôtures sont établies sur mur bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol.



6. Energies renouvelables :

Les pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée ; les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article N.10 « Hauteur maximale des constructions ».

Les panneaux solaires ou photovoltaïques autorisés pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Dans tous les cas, des prescriptions pourront être imposées afin d'assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant, notamment de manière à assurer une moindre visibilité depuis le domaine public, les voies et emprises publiques.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N.13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le sous-secteur Ne, la hauteur des arbres est limitée à 2 mètres.

SECTION III – POSSIBILITE MAXIMALE D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE N.15 – PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il est recommandé que les constructions garantissent une bonne intégration environnementale (regroupement des constructions, plantations et haies adaptées aux corridors biologiques, etc...).

Les clôtures accompagnant les abords immédiats des habitations ne doivent pas nuire à l'environnement (perméabilité, variété des essences locales, etc...).

Les plantations proposées dans la zone devront être composées d'essences locales et résistantes à la sécheresse.



ARTICLE N.16 - PRESCRIPTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.